

V L A A M S P A R L E M E N T



Zitting 2003-2004

7 oktober 2003

VERZOEKSCHRIFT

over de stijging van huurprijzen voor studentenkamers

VERSLAG

**namens de Commissie voor Binnenlandse Aangelegenheden, Huisvesting en Stedelijk Beleid
uitgebracht door de heren Cis Schepens en Bart De Smet**

Samenstelling van de commissie :

Voorzitter : de heer Jan Penris.

Vaste leden :

de heer Bart De Smet, mevrouw Veerle Heeren, de heren Boudewijn Laloo, Mark Van der Poorten ;

mevrouw Anny De Maght-Aelbrecht, mevrouw Dominique Guns, de heren Cis Schepens, Francis Vermeiren ;

mevrouw Hilde De Lobel, de heren Jan Penris, Christian Verougstraete ;

de heer Marcel Logist, N... ;

de heer Dirk Holemans ;

de heer Dirk De Cock.

Plaatsvervangers :

mevrouw Sonja Becq, de heren Carl Decaluwe, Jan Verfaillie, Johan Weyts ;

de heren Julien Demeulenaere, Peter Gysbrechts, Patrick Lachaert, Stefaan Platteau ;

de heer Filip Dewinter, mevrouw Marijke Dillen, de heer Frans Wymeersch ;

de heren Carlo Daelman, Dany Vandenbossche ;

mevrouw Ann De Martelaer ;

de heer Jan Loones.

INHOUD

	Blz.
1. Procedure	4
2. Benopte inhoud van het verzoekschrift	4
3. Gedachtewisseling met de heer Paul Van Damme, coördinator woonkwaliteitsbewaking bij de afdeling Financiering Huisvestingsbeleid, en de heer Dirk Nachtergaele, diensthoofd Huisvesting van de stad Leuven	4
3.1. Inleidende uiteenzetting door de heer Paul Van Damme, coördinator woonkwaliteitsbewaking bij de afdeling Financiering Huisvestingsbeleid	4
3.2. Inleidende uiteenzetting door de heer Dirk Nachtergaele, diensthoofd Huisvesting van de stad Leuven	5
3.3. Vragen en opmerkingen van de commissieleden met antwoorden van de heren Paul Van Damme en Dirk Nachtergaele	8
4. Bespreking en conclusie	12

1. Procedure

Mevrouw Karolien François c.s. diende op 11 juni 2003 een verzoekschrift in over de stijging van huurprijzen voor studentenkamers. Het verzoekschrift werd op 17 juni 2003 ontvankelijk verklaard en voor verdere behandeling doorverwezen naar de Commissie voor Binnenlandse Aangelegenheden, Huisvesting en Stedelijk Beleid.

De commissie besprak het verzoekschrift tijdens haar vergaderingen van 24 juni, 1 juli en 30 september 2003.

2. Beknopte inhoud van het verzoekschrift

De verzoeker vraagt een wettelijke regeling voor de verhuur van studentenkamers, om de studenten te beschermen tegen onredelijke prijsstijgingen.

Hoewel de huurreglementering behoort tot de bevoegdheid van de federale overheid, houdt het verzoekschrift verband met de bevoegdheid huisvesting van het Vlaamse Gewest. Artikel 5 van het decreet houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers voorziet immers dat de Vlaamse regering richtprijzen opstelt voor de verhuur van kamers in kamerwoningen, studentenhuizen en studentengemeenschapshuizen, rekening houdend met de kwaliteit, de oppervlakte, de voorzieningen en locatie.

3. Gedachtewisseling met de heer Paul Van Damme, coördinator woonkwaliteitsbewaking bij de afdeling Financiering Huisvestingsbeleid, en de heer Dirk Nachtergaele, diensthoofd Huisvesting van de stad Leuven

De commissie hield op 1 juli 2003 een gedachtewisseling met de heren Paul Van Damme en Dirk Nachtergaele in het kader van het verzoekschrift over de stijging van huurprijzen voor studentenkamers.

3.1. Inleidende uiteenzetting door de heer Paul Van Damme, coördinator woonkwaliteitsbewaking bij de afdeling Financiering Huisvestingsbeleid

De heer Paul Van Damme : Het principe van de richthuurprijzen is opgenomen in artikel 5 van het decreet houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers (hierna kamerdecreet genoemd). Het is echter niet voorzien in de Vlaamse Wooncode. Dat is al een eerste beperking van het gegeven.

De richthuurprijs is een soort geobjectiveerde huurprijs die wordt afgeleid van de grootte, de kwaliteit en de ligging van het onroerend goed. Heel belangrijk is te weten dat de richthuurprijs in Vlaanderen nooit dwingend kan zijn. Het huurprijzenbeleid blijft immers een federale aangelegenheid. Richthuurprijzen gelden dus enkel voor kamers en niet voor woningen en zullen steeds vrijblijvend zijn. De richthuurprijs kan hoogstens een indicatie geven van een geobjectiveerde huurprijs.

Wat is nu de juridische context ? Artikel 5 van het kamerdecreet voorziet dat de Vlaamse regering een stelsel opmaakt voor de richthuurprijzen. Artikel 23 van hetzelfde decreet stelt dat artikel 5 pas in werking treedt wanneer de Vlaamse regering op dit moment nog niet worden aangesproken over de richthuurprijzen. Artikel 5 is immers juridisch gesproken nog niet in werking getreden. Men kan wel spreken van een engagement en het is zeker zinnig om pistes te onderzoeken om het principe te operationaliseren.

De richthuurprijs kan wel niet los worden gezien van de bredere context. Men moet eerst een analyse maken van de achtergrond waartegen de richthuurprijs kan worden gesitueerd. Het gevaar is immers groot dat de richthuurprijs als een eenzijdige maatregel wordt naar voor geschoven. Er kunnen dan meer negatieve dan positieve effecten optreden.

Ik zal eerst een korte analyse geven van de markt van de kamers en de kleine woonvormen (studio's) van minder dan 35 m². Aan de vraagzijde stelt men vast dat meer en meer alleenstaanden en ouderlingen een beroep moeten doen op de kleine woonmarkt. Het is bovendien een marktsegment dat overbevolkt is door vreemdelingen. De Wooninspectie heeft in 2002 een 300-tal PV's opgesteld. In 65% van de gevallen ging het daarbij om kamers. In 80% van de gevallen waren de bewoners vreemdelingen en in 20% kansarme Belgen. Het terreinonderzoek van de Wooninspectie bevestigt dus de demografische tendens dat er meer alleenstaanden en ouderen zijn en dat die blijkbaar meer een beroep moeten doen op kleinere woonvormen.

Globaal hebben die groepen twee kenmerken : een zwakke financiële positie en een gebrek aan woonalternatieven. Volgens de NIS-enquête van 2001 zou 8% van de Vlaamse gezinnen en alleenstaanden een beroep moeten doen op kleine woonvormen, met andere woorden op een woning die kleiner is dan 35 m². De Wooninspectie stelt geregeld vast dat dergelijke kleine woningen door 4 à 5

vreemdelingen worden bevolkt. In vergelijking met de NIS-gegevens van 1991 is de bewoning van kleinere woonvormen toegenomen met 3 à 4%. De kleinere woonvormen nemen dus sterk toe aan de vraagzijde, hetgeen een nefaste evolutie is.

Aan de aanbodzijde stelt men vast dat het vooral gaat om een problematiek in de grotere en kleinere steden. Een tweede vaststelling is dat de prijs in absolute termen niet zo hoog ligt, maar de prijs-kwaliteitverhouding is niet gunstig. In relatieve termen ligt de prijs met andere woorden wel hoog. De kwaliteit van de kleinere woonvormen is in het algemeen erg laag. Van de 300 PV's die de Wooninspectie vorig jaar opmaakte, ging het in 80% van de gevallen om onbewoonbare kamers.

Samengevat komt het erop neer dat de vraagzijde toeneemt en dat de aanbodzijde slecht is. Daarenboven is er een grijs circuit waarop de overheid weinig zicht heeft. De conclusie is dan dat men moet uitpakken met een integraal beleid. Eenzijdige maatregelen, zoals het opleggen van een richthuurprijs, zijn niet aangewezen. Een richthuurprijs werkt immers slechts op de aanbodzijde in. Men moet streven naar een beleid waarbij men de vraagzijde kan kanaliseren naar de kwalitatieve privatehuurmarkt of als het kan naar de (weliswaar overbevraagde) socialehuurmarkt. Naar mijn mening zal dat enkel kunnen met een herwerkt huursubsidiesysteem.

Een element waarmee men rekening zal moeten houden gelet op de toegenomen vraag, is dat de prijzen in het witte circuit zullen stijgen. Dat effect kan men bijvoorbeeld vaststellen bij de studentenkamers of bij de markt van kleine kamerwoningen. Het gevolg daarvan is dat het grijs circuit verder kan blijven bestaan. Ten tweede blijven de prijzen stijgen. Ten derde moet men er zich van bewust zijn dat de huurmarkt afkalft als men de kleine woonmarkt zou verlaten. Dat betekent een extra druk op het marktsegment van de kleine woonvormen.

Concluderend wil ik dan ook zeggen dat het opleggen van een richthuurprijs weinig zin heeft als eenzijdige maatregel. Een dergelijke prijs kan sowieso niet dwingend worden opgelegd omdat het huurprijzenbeleid een federale materie is. Als men enkel de aanbodzijde zou remediëren, verliest men de vraagzijde uit het oog. Als men aan de aanbodzijde woningen van de markt zou halen, neemt de druk op die markt nog toe.

Het uit te stippelen beleid moet dus weloverwogen, evenwichtig en evenredig zijn en zowel inspelen op de vraag- als de aanbodzijde. Aan de aan-

bodzijde is vooral een verbetering van de kwaliteit nodig. Men zou kunnen werken met een systeem van conformiteitsattesten dat overigens voor een stuk al een verplichting is die voortvloeit uit het kamerdecreet. Men zou dat systeem kunnen veralgemenen tot de gehele kamermarkt. Ten tweede zou men tot hogere minimale normen moeten komen. Op dit moment zijn de gemeenschappelijke voorzieningen van de kamers niet vatbaar voor ongeschiktverklaring. Dat kan eigenlijk niet want precies daar zitten de grootste problemen, bijvoorbeeld inzake CO-vergiftiging, gebrekkige elektriciteitsvoorzieningen, sanitair en keukens. Eigenlijk is er op dat vlak een verstrenging van de normen nodig.

3.2. Inleidende uiteenzetting door de heer Dirk Nachtergaele, diensthoofd Huisvesting van de stad Leuven

De heer Dirk Nachtergaele : Ik zal eerst de concrete situatie in Leuven schetsen. Vervolgens zal ik ook ingaan op de situatie in andere steden, met name Gent en Antwerpen. In die steden is een groot segment van de markt een kamermarkt.

In 1996 waren er in Leuven 29.800 kamers. Op dat ogenblik waren er 20.500 studenten. Meer dan 8.000 kamers waren dus ofwel niet bewoond, ofwel niet bewoond door studenten. We hebben de leegstand van die kamers trachten op te sporen en kwamen uit op zo'n 2.000-tal kamers die niet verhuurd werden. Tussen de 6 à 8.000 inwoners leefden in 1996 dus op kamers.

We hebben die gegevens geactualiseerd in samenwerking met de huisvestingsdienst van de KUL. In 2001 was de leegstand van de kamers gedaald van 2.000 in 1996 naar 300. Dat is een forse daling, zeker als men weet dat het aantal studenten in die periode gestagneerd of zelfs lichtjes gedaald was. In de betrokken periode zijn dus een kleine 2.000 mensen meer op kamers gaan wonen. We hebben dan overlegd met de universiteit om te vermijden dat er een tekort aan kamers zou ontstaan in 2002. Wij hebben ervoor gepleit dat er nieuwe kamers zouden bijkomen die liefst door de universiteit zouden worden gerealiseerd omdat die de beste prijs-kwaliteitverhouding biedt. Onze ervaring is dat de nieuwe kamers die op de markt komen, zeer duur zijn. Men moet rekenen op bedragen boven de 250 euro per maand.

We hebben getracht de oorzaken op te sporen van de toegenomen kamerbewoning en -prijzen. Het bleek dat de goedkeuring van de toetreding van Oost-Europese landen tot de Europese Unie heeft

geleid tot een toegenomen emigratie. Ook het effect van de recente Golfoorlog wordt duidelijk gevoeld op de kamermarkt. Tegelijk groeit de Leuvense bevolking zelf. Op één jaar tijd gaat het om zo'n duizend mensen, waarvan een aantal op kamers moet gaan wonen omdat ze elders niet terecht kunnen.

Gezien de woningprijzen in Leuven nog meer zijn gestegen dan in omliggende steden, Gent en Antwerpen, stelde zich een groeiend probleem voor nieuwe inwoners die niet in staat zijn de huur voor een studio of appartement te betalen en dus aangewezen zijn op kamers. Eén zaak is wel duidelijk : het recente kamertekort is niet veroorzaakt door het kamerdecreet van 1997.

Wat hebben nu de prijsstijgingen en de kwaliteitsbewaking met elkaar te maken ? Sinds 1995 merken we dat er begin juli telkens weer persartikels verschijnen over alarmerende prijsstijgingen en een tekort aan kamers. Nochtans was er tussen 1995 en 2002 telkens een overschot aan kamers. Dat soort berichten werkt echter prijsstijgingen in de hand, vooral dan voor de eerstejaarsstudenten en hun ouders die afgeschrikt worden door de persartikels.

Men zegt wel eens dat de kwaliteitsbewaking de oorzaak zou zijn van de tekorten en de prijsstijgingen. Een aantal verhuurders beweert dat maar al te graag omdat men het kamerdecreet graag zou afgeschaft zien. De realiteit is de volgende : de prijsstijging van de kamers in Leuven is kleiner dan de prijsstijging van de woningen en de bouwgronden in Leuven ; de prijsstijging van de kamers is in Leuven precies dezelfde als in Vlaanderen. Hieruit kan men afleiden dat de kwaliteitsbewaking niet aan de basis ligt van de prijsstijging van de kamers of van het kamertekort.

Wat zijn dan wel de oorzaken ? Men investeert meer in onroerend goed, wat het gevolg is van de huidige slechte beurscijfers. Daarnaast is er de verlaging van de onroerende voorheffing en de lage rente. Het gevolg is dat meer mensen een huis kopen. In studentensteden betekent dat dat meer begoede ouders een woning kopen in plaats van een studentenkamer te huren voor hun kinderen. De kooprijzen stijgen door de toenemende vraag en de huurmarkt verkleint. Door de sterke stijging van de kooprijzen verhogen ook de huurprijzen van de kamers, van appartementen en woningen die pas verkocht werden en blijft men langer een kot huren. Meer studenten verkiezen om na de kandidaturen met medestudenten of vrienden een gezinswoning te huren. Zij kunnen samen veel

meer huur betalen dan een modaal gezin. Dit verhoogt in Leuven en andere steden de huurprijzen van woningen buiten elke proportie. Het gaat over een groot percentage. In Gent schat men dat ongeveer 20% van de studenten in die richting aan het zoeken is. Dat betekent dat steeds meer woningen worden verhuurd aan studenten in plaats van aan inwoners.

Het kamertekort is bijna uitsluitend een probleem geworden van eerstejaarsstudenten en buitenlandse studenten die na het begin van het academiejaar aan de universiteit toekomen (Erasmusstudenten, internationale uitwisselingen en dergelijke).

Hoe kunnen prijsstijgingen worden voorkomen ? Het is zo dat het bevroren van de huurprijzen geen bevoegdheid is van de Vlaamse overheid. De huurwetgeving is immers een federaal gegeven. Men heeft dan een afgezwakte vorm bedacht in de vorm van de richthuurprijs. Hiermee wordt een objectieve berekening bedoeld van elke kamer, rekening houdend met de ligging, het comfort en de kwaliteit. Dergelijke berekening vraagt behoorlijk wat werk. Het was dan de bedoeling die berekening mee te delen aan de eigenaars die ze op hun beurt zouden meedelen aan kandidaat-huurders. Die laatsten zouden dan kunnen vaststellen dat de prijs die de verhuurder vraagt lager of hoger is dan de objectieve prijs die hij zou mogen vragen.

Er bestaat momenteel dus een systeem van objectieve berekening van de richthuurprijs. Uit een enquête bleek echter dat de invoering van een richthuurprijs wel eens de verkeerde effecten zou kunnen veroorzaken. Als richthuurprijzen niet verplicht zijn, zal iemand die meer huur vraagt zijn prijs toch niet verlagen want er rust geen enkele verplichting op. Iemand die aan een lagere prijs verhuurt dan de richthuurprijs zal daarentegen zijn huur optrekken. Wij vrezen dus dat de invoering van een richthuurprijzensysteem de goedkopere kamers duurder zou maken en de reeds duurdere ongemoeid zou laten.

Wat zijn de andere mogelijkheden ? De beste mogelijkheid is volgens ons dat er een wettelijke regeling komt dat huurovereenkomsten niet meer zoals nu voor 10 à 12 maanden zouden gelden maar wel automatisch voor vijf jaar, met een goede opzegmogelijkheid voor de student aan het einde van elk academiejaar. Een gelijkaardige regeling geldt voor woningen (negen jaar) ; waarom zou het dan niet kunnen voor studentenkamers ? Dat zou een veel beter systeem zijn omdat de huurprijs dan gedurende vijf jaar enkel via indexering kan stijgen.

Hoe kan men maatregelen treffen om vraag- en aanbodzijde in evenwicht te brengen? In Leuven zijn er in afspraak met de universiteit gronden gekocht en zijn gebouwen verworven met het oog op kamerbewoning. De werken zijn gestart en wij hopen dat er volgend academiejaar in Leuven geen problemen zullen zijn. Sommige bouwprojecten kunnen wel iets langer aanslepen dan voorzien.

Een tweede zaak die wij absoluut bepleiten is dat steden moeten pogen inwoners te verhuizen uit kamers die niet geschikt zijn voor permanente bewoning (kamers kleiner dan 12 m²). Wij stellen vast dat de meeste inwoners die op kamers wonen, precies aangewezen zijn op de kleinste kamers (tussen 8 en 12 m²). Het gaat hierbij niet alleen over alleenstaanden maar soms ook over gezinnen met kinderen. In Leuven proberen we die groep al jaren uit de kamerbewoning te halen omdat ze er niet thuis hoort. Sommigen wonen overigens in nog kleinere kamers maar bij ontdekking worden die stevast gesloten. Dat was trouwens al het geval vóór het kamerdecreet.

We hebben jarenlang gewerkt via de huursubsidie van het Vlaamse Gewest om mensen te verhuizen van een onaangepaste woning naar een woning die geschikt is voor het gezin. Die huursubsidie had een maximumhuurprijs voor de nieuwe woning. Wanneer iemand verhuisde van een kamer naar een appartement of een studio, kon die gedurende drie (en soms zelfs negen) jaar een huursubsidie krijgen van het Vlaamse Gewest, op voorwaarde dat de huur voor het appartement of de studio niet meer bedroeg dan 15.000 frank voor alleenstaanden of 17.000 frank voor een gezin met twee kinderen. Het probleem is dat die prijzen nooit zijn aangepast sinds de invoering van het huursubsidiestelsel. In Leuven hebben alle appartementen een hogere huurprijs dan 15.000, respectievelijk 17.000 frank per maand. Als het gaat om gezinnen met kinderen zit men al snel met prijzen tot 30.000 frank. Dergelijke gezinnen kunnen dus geen beroep meer doen op de huursubsidie. Dat is al jaren een ernstig probleem maar het laatste anderhalf jaar is het bijzonder acuut geworden. De laatste maanden moeten wij gezinnen met 2 à 3 kinderen uit kamers halen en hen in hotelkamers onderbrengen omdat er geen betaalbaar alternatief op de huurmarkt te vinden is.

Nochtans wordt de huursubsidie nog steeds vaak gebruikt, maar dan vooral in kleinere steden waar de huurprijzen wel nog onder het plafond liggen. De huursubsidie was oorspronkelijk bedoeld als instrument voor bepaalde steden waar de huurprijzen veel hoger lagen dan het gemiddelde. Via de

huursubsidie kon men daar de huur toegankelijker maken voor een aantal inwoners. Het zijn precies die steden die de subsidie niet meer kunnen gebruiken. Wij pleiten daarom voor een aanpassing van het maximumhuurplafond van de huursubsidie, zonder daarom het instrument zelf van de huursubsidie of de voorziene tegemoetkoming (1.000 à 7.000 frank) te wijzigen. Bovendien zou men de tussenkomst zelf ook moeten indexeren. Dat is een absolute must om mensen nog te kunnen laten verhuizen van een kamer naar een woning.

Wij weten dat de nieuwe kamers prijzen hebben tot 250 euro of meer per maand. Twee jaar geleden vond men ook al kamers aan die prijs (ongeveer 8%) maar momenteel gaat het om veel meer kamers (15 à 20%).

Een ander belangrijk element is de kwaliteit van de kamers. Slechte kamers worden door inwoners bewoond, vaak tegen even hoge of zelfs duurdere prijzen als de bewoners immigranten zijn. De hoofdreden is dat immigranten geweigerd worden door de eigenaars. De woningen worden toch gemakkelijk verhuurd zodat men liever niet aan vreemdelingen verhuurt. Die mensen zijn dan op de allerslechtste kamers aangewezen, waarvoor ze vaak waanzinnige prijzen (tot 300 à 400 euro voor een kamer) moeten betalen. Dergelijke praktijken proberen we door systematische controles aan banden te leggen. We hebben op dit ogenblik meer dan 3.300 conformiteitsattesten afgeleverd voor goede kamers en we hebben een 2.000-tal panden onderzocht waarin er zowel goede als minder goede kamers gelegen waren.

Een tweede mogelijkheid naast de huursubsidie is de renovatie van oude studentenhuizen. Dat hoeft niet gesubsidieerd te worden. De stad kan zelf veel doen door investeerders toe te staan enkele kamers meer te creëren in het pand, bijvoorbeeld op de zolderverdieping of in het bouwvolume, voorzover dat stedenbouwkundig geen problemen zou scheppen. Met de meerinkomsten van de extra kamers in hetzelfde pand kunnen de investeerders hun investeringen afschrijven. Dat beleid begint meer en meer succes te kennen in Leuven.

Een ander probleem is dat het door de hoge koop-prijzen voor jonge gezinnen steeds moeilijker wordt om een huis te kopen in Leuven. Daarom heeft het schepencollege vorig jaar beslist dat jonge gezinnen enkele kamers mogen verhuren als zij in Leuven een huis kopen en er ook komen wonen. In de praktijk wordt er van die maatregel echter weinig gebruik gemaakt. Er werden ook in-

spanningen gedaan om hoekpanden boven winkels klaar te maken voor kamerbewoning.

Nieuwe kamers worden echter hoofdzakelijk gerealiseerd door zolders in te richten of door te verhuuren aan één persoon die ze dan onderverhuurt. Dat gebeurt door studenten en inwoners zonder vergunning en men heeft totaal geen zicht op de opdeling van die woningen. Men moet in feite straat per straat alle woningen controleren om daar een zicht op te krijgen.

Hoe zit het met de situatie in Antwerpen en Gent ? We weten dat de grote oorzaken daar dezelfde zijn als in Leuven. Er wordt maandelijks overleg gepleegd tussen de huisvestingsambtenaren van die drie steden. Het verschil is wel dat men in Antwerpen en Gent nog een hele reeks onbewoonbaar verklaarde panden aantreft die toch bewoond worden. In Leuven kennen we dat probleem niet omdat alle panden al een tiental jaar streng gecontroleerd worden. De matrassenverhuur, waarbij een kamer meer dan één keer wordt verhuurd, is eveneens een fenomeen waarvan Leuven voorlopig gespaard blijft maar dat men wel terugvindt in Antwerpen en Gent.

Een ander groot verschil is dat de Leuvense kamermarkt een zeer groot percentage vertegenwoordigt van de totale woningmarkt, terwijl Gent en Antwerpen – die veel grotere steden zijn – ongeveer evenveel kamers tellen als Leuven. In Gent en Antwerpen is het probleem van de kamerbewoning dus minder zichtbaar dan in Leuven. Leuven telt 40.000 gebouwen en 32.000 kamers.

Ten slotte wordt er in Leuven ook sterk gecontroleerd door de huisvestingsdienst van de universiteit. Vaak wordt er ook bemiddeld bij de eigenaars om de grootste problemen op te lossen. Het gevolg daarvan is dat de kamermarkt in Leuven globaal genomen beter is dan in de andere steden.

Wij denken dat de kamermarkt op de eerste plaats moet worden aangepakt door de huursubsidie terug toegankelijk te maken, waardoor men mensen en gezinnen die niet op kamers thuishoren, een alternatief kan bieden. Als men nieuwe kamers creëert, gebeurt dat best door de universiteit zelf, zodat men een relatief goedkoop en kwalitatief aanbod krijgt. Ten slotte moet men opletten dat men de huurmarkt in universiteitssteden niet te klein maakt. De gewone huurprijs van een appartement of een woning met twee slaapkamers in Leuven is op nauwelijks twee jaar tijd gestegen van 17.000 naar 24.000 frank. Dat zijn geen normale verhoudingen meer. Eenzelfde evolutie doet zich

overigens voor met de kooprijzen : woningen die twee jaar geleden aan 5 miljoen frank werden verkocht moeten nu 8 à 9 miljoen frank kosten.

3.3. Vragen en opmerkingen van de commissieleden met antwoorden van de heren Paul Van Damme en Dirk Nachtergaele

Mevrouw Ann De Martelaer : Ik dank vooreerst de sprekers voor hun interessante uiteenzetting. Ik heb nu het gevoel dat men de problematiek van de studentenkamers veel ruimer moeten bekijken. De heer Nachtergaele stelde voor om de federale huurwetgeving te wijzigen en over te gaan tot huurovereenkomsten van 5 jaar. Hebt u er enig idee van hoe die problematiek zich stelt in Wallonië ? Gaat het enkel om een Vlaams probleem of stelt het zich ook in Wallonië ?

De heer Dirk Nachtergaele : Over de situatie in de Waalse steden kan ik weinig zeggen. Ik heb enkel contact met mijn collega's uit de Vlaamse universiteitssteden. Maar ik denk wel dat Luik met een gelijkaardige situatie wordt geconfronteerd. Het probleem van de kortlopende huurovereenkomsten voor kamers wordt veroorzaakt door een aantal uitzonderingen in de woninghuurwet. Het algemene principe is volgens die wet een overeenkomst van 9 jaar, maar men kan tijdelijk verhuren. Volgens mij kan men dat zonder al te veel wijzigingen perfect anders interpreteren. Men gaat ervan uit dat kamerverhuur een tijdelijke aangelegenheid is voor een jaar of een aantal maanden. Dat klopt echter niet : iemand die in Leuven komt studeren, woont daar uiteindelijk 5 jaar. Men zou het onmogelijk moeten maken dat kamerverhuur voor zo'n korte periode van een jaar kan.

Mevrouw Dominique Guns : Het verwondert mij een beetje dat u dat zo stelt. De meeste studenten hebben er toch alle belang bij dat er maar voor 9 à 10 maanden moet worden betaald, tenzij natuurlijk dat men tweede zit moet doen.

Als men het jaarlijks verloop van studenten ziet die op kot zitten, en dat combineert met een langduriger overeenkomst, dan moet men rekening houden met opzeggingstermijnen. Bovendien zal men weinig studenten vinden die vijf jaar op hetzelfde kot gezeten hebben.

De heer Dirk Nachtergaele : Een van de manieren waarop men de prijzen de laatste jaren heeft verhoogd, is door de tienmaandencontracten te vervangen door contracten van 12 maanden. Een tweede prijsverhogend element is het 'naakt' maken van de huurprijs. Waar vroeger in veel ge-

vallen de huurprijs ook de energiekostprijs en andere elementen omvatte, heeft men dat gesplitst, met prijsverhogingen tot gevolg.

Ik pleit er niet voor dat studenten vijf jaar op eenzelfde kamer blijven. Ik ben er wel voorstander van om er contracten voor vijf jaar van te maken, met een jaarlijkse opzegmogelijkheid door de student.

Mevrouw Dominique Guns : Hoe wordt dat dan geregeld met de verbrekingsvergoeding ? Die vergoeding bedraagt volgens de huurwet 3 maanden huur tijdens het eerste jaar, 2 maanden huur tijdens het tweede en één maand huur tijdens het derde jaar. Men moet ook rekening houden met de opzeggingstermijnen. Juridisch vindt ik het allemaal niet zo simpel wat u voorstelt.

Mevrouw Veerle Heeren : Vreest u niet dat de uitzondering de regel zal worden ? Als ik u goed begriip pleit u voor een vast contract van 5 jaar waarbij de huurprijs kan worden geïndexeerd. De studentenkamers vertegenwoordigen echter zo'n specifieke woonmarkt, dat ik eigenlijk de mening van mevrouw Guns deel, dat met andere woorden de flexibiliteit eigen is aan het doelpubliek. Met hetgeen u voorstelt zal alleszins de federale huurwet moeten worden gewijzigd.

De heer Dirk Nachtergaele : Dat is juist. Het zou goed zijn dat men in de federale huurwet aparte regels zou voorzien voor de kamermarkt. De problemen die zich stellen met de contracten van 9 jaar zijn onder andere de vooropzeg en de verbrekingsvergoeding. Ik pleit er dus voor dat anders te regelen voor de kamermarkt.

Mevrouw Veerle Heeren : Ik zou zelfs nog verder durven gaan en ervoor pleiten de regelgeving rond huur te federaliseren.

Mevrouw Ann De Martelaer : Ik heb nog een informatieve vraag over de conformiteitsattesten. Is het zo dat drie jaar na de inwerkingtreding van het kamerdecreet alle kamerwoningen een conformiteitsattest moeten hebben ?

De heer Paul Van Damme : Ik heb het decreet nu wel niet bij, maar men zou er inderdaad van kunnen uitgaan dat er een soort verplichting is. Nochtans heeft men steeds gevreesd voor de nefaste gevolgen van een verplichting en ging men ervan uit dat de eigenaar het attest vrijblijvend kan aanvragen. Als men het decreet letterlijk leest, kan men het inderdaad als een verplichting lezen. Er staat bijvoorbeeld in de laatste bepalingen van het decreet dat na de inwerkingtreding alle kamerwoning

gen moeten voorzien zijn van een conformiteitsattest.

Het is wel altijd het beleid van het Gewest geweest om te gaan naar een vrijblijvende invulling. De voorbereidende werken van het decreet hebben daaromtrent geen duidelijkheid gecreëerd. Het conformiteitsattest kan alleszins niet worden beschouwd als een verhuurvergunning, dit wil zeggen een verplichting waar de huur van afhangt. Men ging er wel vanuit dat het attest vrijblijvend kan worden aangevraagd door de eigenaar. In Leuven is er wel een beleid waarbij men van de eigenaar toch een aanvraag voor een conformiteitsattest verwacht. In een aantal andere steden is het conformiteitsattest gekoppeld aan de ongeschiktverklaring. In het besluit van ongeschiktverklaring wordt gesteld dat, vooraleer opnieuw tot verhuring wordt overgegaan, men eerst een conformiteitsattest moet hebben.

Mevrouw Veerle Heeren : Als ik mij de bespreking van het kamerdecreet nog goed herinner, was het inderdaad de bedoeling het conformiteitsattest verplichtend te maken, maar werd hiervoor geen goedkeuring van de Raad van State bekomen.

De heer Paul Van Damme : De Raad van State heeft nochtans de verhuurvergunning voor kleine kamerwoningen, zoals die nu bestaat in het Waalse Gewest, wel aanvaard. In Vlaanderen is men destijds niet zo ver willen gaan omdat men ervan overtuigd was dat een verhuurvergunning niet aanvaard zou worden. Dat was overigens begrijpelijk want met zo'n vergunning komt men terecht bij het huurbeleid zelf en dat is een federale bevoegdheid.

Mevrouw Ann De Martelaer : Gesteld dat men in Vlaanderen ook zo'n vergunning zou verplichten, zou dat de problemen in Vlaanderen voor een stuk kunnen oplossen ?

De heer Paul Van Damme : Ik vrees daarvoor omdat men dan enkel op de aanbodzijde inspeelt en men de doelgroep aan de vraagzijde zal wurgen. De groep aan de vraagzijde neemt voortdurend toe zodat er steeds flankerende maatregelen moeten worden getroffen om de vraagzijde te ontlasten. Op zich vind ik een verhuurvergunning, een attest waaruit blijkt dat de woning aan de normen voldoet, wel een goede maatregel. Zo kan men het circuit terug wit maken want momenteel bevindt zich dat voor een stuk in de grijze zone. Dat is zeker het geval in Gent en Antwerpen. Daar schuilen kamerwoningen achter gewone rijhuizen en wonen er tot 36 personen in een huis met vier kamers. Men heeft daarvoor geen bouwvergunning gekregen en

men wordt daar soms met mensenhandel geconfronteerd. Eigenlijk pleit ik ervoor om dat grijze circuit drastisch aan te pakken. Met de Wooninspectie worden er daarvoor ook stappen gezet, met medewerking van het parket en de federale politie. Ik denk dat we dat circuit enkel met een stuk repressie zullen kunnen aanpakken ; met richthuurprijzen zal men dat circuit alleszins nooit bereiken.

De heer Dirk Nachtergaele : Inzake de conformiteitsattesten werd er door de mensen uit het veld nogal gediscussieerd over de timing. Wanneer men het conformiteitsattest verplicht gemaakt zou hebben en de eigenaars met duizenden tegelijk het conformiteitsattest zouden hebben aangevraagd, had de stad Leuven duizenden kamers moeten controleren binnen de 90 dagen. Het decreet bepaalt immers dat er tussen de aanvraag en de aflevering van het attest slechts 90 dagen mag zitten. Als dat binnen die termijn niet kan, moet men het attest afleveren, ook al zijn de kamers niet in orde. In die zin waren wij in Leuven blij dat het conformiteitsattest in eerste instantie niet verplicht was. Dat gaf ons de mogelijkheid het weinige personeel in te zetten voor de controle van de slechtste kamers op de markt.

Mevrouw Dominique Guns : Ik heb mij op een gegeven moment verdiept in de problematiek van de conformiteitsattesten. Op zich is het een interessant beleidsinstrument. De realiteit is echter anders. De conformiteitsvereisten verschillen van stad tot stad. Zo is mij een voorbeeld bekend waarbij er brandblussers vereist werden. De brandweer vroeg om een wateraansluiting met een bepaald volume maar uiteindelijk bleek dat de waterleidingen dergelijk volume niet aankonden. Het gevolg was dus dat er kosten werden gedaan maar dat er geen aansluiting op het net kon gebeuren.

Het probleem met de conformiteitsattesten is dus dat de eisen soms te hoog zijn. Eigenaars van kamers van goede kwaliteit zijn dan geneigd het attest niet meer aan te vragen want het is niet meer duidelijk waar de conformiteitseisen stoppen. Zelfs aan kamers die eigenlijk volledig in orde zijn en die meer kwaliteit bieden dan privé-woningen, worden nog bijkomende eisen gesteld. Als men het kamerdecreet erop naleest, dan zijn de conformiteitseisen vrij algemeen. In de praktijk echter, en afhankelijk van de gemeente, worden de meeste eigenaars afgeschrikt om een attest aan te vragen.

De heer Paul Van Damme : Het kamerdecreet laat inderdaad toe dat de gemeenten strengere normen opleggen en een aantal gemeenten doet dat ook. Sedert 1998 zijn er een tiental gemeentelijke ka-

merreglementen goedgekeurd door de minister en voordien waren er ook kamerreglementen die in werking zijn gebleven. Nu is het wel zo dat het conformiteitsattest de minimale gewestelijke normen bepaalt. In die zin ligt de lat in Vlaanderen overal op gelijke hoogte. Het is wel correct dat een woning in een stad met een eigen reglement aan bijkomende regels kan moeten voldoen. Dat kan dan aanleiding geven tot een rijkgekleurde lappendeken. Het conformiteitsattest op zich geeft echter enkel een beeld van wat Vlaanderen aan minimale normen oplegt. Men moet daarbij geen rekening houden met de extra gemeentelijke vereisten.

Mevrouw Dominique Guns : Als men het conformiteitsattest aanvraagt en men voldoet wel aan de gewestelijke normen maar niet aan de gemeentelijke, dan zal men het attest niet bekomen. Dat schrikt mensen af. Het hangt eigenlijk af van de strengheid of soepelheid van de ambtenaar die de controle verricht. Ik denk dat dat een zwaar probleem is.

De heer Dirk Nachtergaele : In Leuven werd in 2000 het beruchte brandveiligheidsreglement waarnaar u wellicht verwijst, aangepast aan de normen van het kamerdecreet. Die normen zijn nu dus dezelfde, zowel wat brandveiligheid als kwaliteitsvereisten betreft. Er zijn echter twee uitzonderingen. Ten eerste verbiedt de stad Leuven kamers die zich onder de grond bevinden, terwijl het kamerdecreet zegt dat kamers één meter boven de grond moeten uitsteken. Ten tweede moet de brandveiligheid eerst volledig in orde zijn vooraleer een attest wordt uitgereikt. In het kamerdecreet staat heel duidelijk dat de kamer brandveilig moet zijn. Wanneer is een kamer brandveilig ? Dat hangt af van plaatselijke brandveiligheidsreglementen. Het brandveiligheidsattest wordt bij ons dus effectief gekoppeld aan het conformiteitsattest.

De anomalieën waarop u wijst kunnen kloppen in die zin dat een controle voor een stuk altijd afhangt van de persoon die de controle verricht. We proberen dat zoveel mogelijk uit te schakelen maar dat lukt niet altijd. Het is anderzijds zo dat de mankementen waar wij bij controles op uitkomen totaal anders zijn dan degene die u vernoemt. Het gaat dan bijvoorbeeld om een woning van slechts 1,90 meter daar waar ze volgens het kamerdecreet minimum 2,20 meter hoog moet zijn, of om kamers van slechts 6 à 7 m². Het is op die vlakken dat de problemen zich stellen.

Wij hebben alleszins niet het gevoel dat de mensen afgeschrikt worden om een aanvraag te doen omwille van de bijkomende regelgeving. Eigenlijk

moeten ze in Leuven daar al 20 jaar aan voldoen. Heel wat mensen hebben zich daar al die jaren niets van aangetrokken, maar sinds een aantal jaren zijn er controles en dat is de reden waarom de mensen zijn gaan investeren. De investeringen hebben vooral met brandveiligheid te maken want de normen uit het kamerdecreet zijn uiteindelijk erg laag, op bepaalde punten zelfs te laag.

Mevrouw Veerle Heeren : Het kamerdecreet is er al van 1997 en de huursubsidieregeling is nog ouder. Bestaat er bij de administratie een evaluatie van die regelgevingen ? Kan die in voorkomend geval ter beschikking worden gesteld ? Ik denk alleszins dat het zinvol is om na 5 jaar werking het kamerdecreet te evalueren en na te gaan waar er eventueel kan worden bijgestuurd. Het resultaat kan ook zijn dat er helemaal niet moet worden bijgestuurd, maar ik begrijp uit het praktijkverhaal vanuit Leuven, dat een zekere bijsturing niet ongepast zou zijn.

De heer Paul Van Damme : Ik ga voor een stuk akkoord. De huursubsidie gaat terug tot de oude Huisvestingscode. Die zou geënt moeten worden op de Vlaamse Wooncode die intussen ook van 1997 dateert. Zelfs de terminologieën zijn niet op elkaar afgestemd. In de Wooncode spreekt men van ongeschiktheid en onbewoonbaarheid terwijl de huursubsidie nog oude termen hanteert als ongezondheid en verbeterbaarheid. In principe is er nu dus geen duidelijke link tussen de woonkwaliteitsbewaking en de huursubsidie. Eigenlijk zou er een uitvoering aan het huursubsidiesysteem moeten worden gegeven op basis van de Vlaamse Wooncode. Anderzijds staat er in de Wooncode ook dat de bestaande regels blijven gelden voorzover ze niet teniet worden gedaan door nieuwe besluiten. Niettemin lijkt het mij aangewezen dat de juridische onduidelijkheid wordt uitgeklaard en dat de huursubsidie wordt geënt op de Vlaamse Wooncode. Verder zou men een aantal nieuwe ideeën kunnen opnemen want het is inderdaad zo dat de huurmarkt de laatste tien jaar grondige wijzigingen heeft ondergaan. De bedragen van de huursubsidie bijvoorbeeld zijn niet meer aangepast. Daar hangt uiteraard een prijskaartje aan vast.

Mevrouw Veerle Heeren : Ik begrijp hieruit dat er vandaag bij de administratie geen evaluatiemateriaal voorhanden is inzake de huursubsidie en het kamerdecreet.

De heer Paul Van Damme : Er zijn wel een aantal cijfergegevens voorhanden maar die zijn niet gegoten in een concreet evaluatierapport. We weten bijvoorbeeld perfect welke doelgroep we bereiken en

dat we op dat vlak goed zitten. Wat het kamerdecreet betreft, denken we dat het zinnig is de kamermarkt van wat dichterbij te bekijken. Vanuit de Wooninspectie hebben we immers vastgesteld dat het grijs circuit groter is dan we dachten. We mogen de kamermarkt echter niet benaderen vanuit de bestaande juridische context kamers versus wonen. We moeten gaan naar de kleine woonvormen (van minder dan 45 m²) zoals het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest dat gedaan heeft. Het onderscheid tussen kamers en woningen is eigenlijk onzin. Op een bepaald moment kan een kamer immers een woning worden, bijvoorbeeld door de gemeenschappelijke voorzieningen in de kamer te droppen.

Mevrouw Veerle Heeren : Is het mogelijk om de gegevens over de huursubsidie toe te voegen aan het verslag ?

De heer Dirk Nachtergaele : Ik zou willen reageren op uw vraag in verband met de aanpassing van de huursubsidie en de kredieten die daarmee gepaard gaan. Volgens mij is het niet echt een probleem van kredieten. Het probleem is dat door de evolutie van de huurprijzen de doelgroep territoriaal wijzigt. De huursubsidie was eerst bedoeld voor steden waar de huurprijzen veel hoger lagen dan de omliggende gemeenten. De huursubsidie wordt nu gebruikt op plaatsen waar huren toch nog betaalbaar is. Daardoor mist de huursubsidie eigenlijk zijn doel. De huursubsidie is de laatste jaren in aanzienlijke mate ook gebruikt door de sociale woningbouw. Als men zou onderzoeken welke doelgroepen men nu bereikt met hetzelfde huursubsidiekrediet, zou men vaststellen dat het nu in sterke mate gebruikt wordt om de sociale huur betaalbaar te houden voor de sociale huurders. Dat is zeker behartigenswaardig maar men verliest dan wel het eerste doel uit het oog. Een tweede fenomeen is zeker de verschuiving van de steden naar buiten de steden.

De heer Marc Mahieu, kabinetsmedewerker : Wat de huursubsidie betreft, lijkt mij vooral de lange termijn een probleem. Het is zo dat men voor een periode van 15 jaar verzekerd is van een huursubsidie ; voor bejaarden is dat zelfs levenslang. In de sociale woonsector is het echter beperkt tot drie jaar.

Mevrouw Veerle Heeren : Daarmee opent u wel een andere discussie die losstaat van het onderwerp van vandaag. Dat is immers een discussie over de leefbaarheid van de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Mevrouw Dominique Guns : Ik kom nog even terug op de conformiteit. Eén van de criteria op dat vlak is de stabiliteit. Hoe wordt die onderzocht ?

De heer Dirk Nachtergaele : De personeelsleden die de onderzoeken doen zijn geen ingenieurs maar mensen die op C-niveau door de gemeentelijke administratie betaald worden. Ze hebben wel een vorm van bouwkundige opleiding gehad. De stabiliteit wordt niet systematisch nagegaan ; enkel als er zichtbare ernstige problemen zijn wordt er op dat vlak gecontroleerd. Een onderzoeker kan bijvoorbeeld wel vaststellen dat er scheuren in de muren of de plafonds zijn. Op dat moment zal het criterium stabiliteit nader bekeken worden maar niet door die mensen. Men zal dan een brandweertechnicus ter plaatse sturen. Men zal dan eerst kijken of er een acuut gevaar is en vervolgens zal men van de eigenaar een stabiliteitsstudie eisen. Die studie moet worden opgemaakt door een erkend bureau en moet aan de eigenaar worden voorgelegd.

Mevrouw Ann De Martelaer : Mijnheer Van Damme sprak over mogelijkheden om de aanbodzijde te beïnvloeden. Men kan onder meer het aanbod vergroten, werken met huursubsidies, een soepele invulling geven aan stedenbouwkundige voorschriften (kamers voorzien op zolderverdiepingen), enzovoort. Zijn er nog andere mogelijkheden om het aanbod te stimuleren ?

De heer Paul Van Damme : Het opdelen van een eengezinswoning in een woning die bruikbaar is voor meerdere, is zeker zo'n mogelijkheid, maar dat is wel vergunningsplichtig. In een aantal gevallen moet dat wel mogelijk zijn. Traditioneel is de visie wel dat men eerder terughoudend is om te veel stimulerende maatregelen te geven aan die zwakke markt. De scheidingslijn tussen het witte en het grijze circuit wordt nogal snel overschreden. Ik kan er zeker mee leven dat men in de steden een grotere eengezinswoning zou opdelen in kleinere woningen, voorzover dat gekoppeld wordt aan een conformiteitsattest zodat men weet dat aan bepaalde minimale eisen wordt voldaan.

Verder kan men overwegen of men geen betere beheersing van het marktsegment bekomt als men, zoals in het Waalse Gewest, de kleinere woonvormen vergunningsplichtig zou maken. In het kamerdecreet staat overigens dat de gemeenten de kamerwoningen vergunningsplichtig kunnen maken. De mogelijkheid bestaat dus reeds maar ze is wel aan de gemeenten overgelaten. Een aantal gemeenten zoals Brugge en Roeselare overwegen dat

overigens, maar niet altijd met nobele doelstellingen. Het doel kan bijvoorbeeld zijn om de kamermarkt zodanig klein te houden zodat er geen financieel zwakkere groepen worden aangetrokken.

De heer Dirk Nachtergaele : Het omvormen van een eengezinswoning tot kamerwoningen is een van de mogelijkheden die wij vandaag toestaan. Wij betrachten een maximale soepelheid maar niet met de bedoeling het aanbod op te vangen. Er is soms een verschil tussen goede bedoelingen die men nastreeft en de concrete effecten die erdoor worden bereikt. In Leuven zijn er het voorbije jaar binnen het centrum, waar er veel vraag naar kamers is, een 200-tal panden verkocht. Daarvan lagen er een 50- à 60-tal gelegen in het gebied waar studenten kamers vragen. Als iedereen daar 3 kamers zou hebben gecreëerd, zouden er 100 à 150 kamers zijn bijgekomen. Daarmee worden de problemen langs de aanbodzijde niet opgelost. We hebben dat toegestaan om de aankoop van een gezinswoning door een gezin betaalbaarder te maken dankzij de huurinkomsten.

Als men dan ziet dat er bijna 10.000 inwoners op een kamerwoning zitten, lijkt het mij meer aangewezen het aanbod aan appartementen te vergroten. Bovendien is het zo dat de studenten steeds minder een apart kot willen en er na de kandidaturen meestal voor opteren om samen met vrienden een huis te huren. Op zich is hier niks tegen en sociaal gesproken biedt het voor de studenten veel voordelen.

Mijn stelling is dat men beter het aanbod aan kleine woningen met 3 à 4 kamers zou vergroten want dan zou men een aantal problemen tegelijk kunnen oplossen. Die woningen zullen dan door de juiste doelgroepen worden bewoond. Op dat moment zal men zelfs studentenkamers te veel hebben.

4. Bespreking en conclusie

Mevrouw Ann De Martelaer verklaart dat zij naar aanleiding van dit verzoekschrift een voorstel van resolutie voorbereidt. Omdat het verzoekschrift betrekking heeft op studentenhuisvesting, is het de bedoeling in de resolutie de link te leggen met het beleid inzake onderwijs. Zij nodigt de commissieleden uit hun opmerkingen over de ontwerp tekst bekend te maken.

De heer Dirk De Cock stelt voor het verzoekschrift te finaliseren met de conclusie dat er een voorstel van resolutie wordt voorbereid en dat het ter sprake zal komen in de commissie op het ogenblik dat

het voorstel officieel ingediend is. De commissie stemt hiermee in.

De verslaggevers,

Cis SCHEPENS

Bart DE SMET

De voorzitter,

Jan PENRIS
